

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAL-D'OISE
ARRONDISSEMENT DE PONTOISE
CANTON DE TAVERNY

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE TAVERNY
REUNI SALLE DU CONSEIL ET DES MARIAGES – PLACE DU MARCHÉ NEUF

SEANCE DU : 02 AVRIL 2015
CONVOCAION DU : 25 MARS 2015
SOUS LA PRESIDENCE DE : Madame PORTELLI Florence Maire

MEMBRES PRESENTS : Mme PORTELLI Florence – M. GLUZMAN Régis – Mme CHAPELLE Catherine – M. KOWBASIUK Nicolas – MM. GASSENBACH Gilles – DELAVALOIRE Michel – Mme BOISSEAU Laetitia – MM GERARD Pascal – M. CLEMENT François – ADJOINTS AU MAIRE

M. LECLAIRE Christian – Mme VILLOT Isabelle – M. BERGER Alain – Mme TAVARES DE FIGUEIREDO Alice - M. ROUVILLOIS Bernard – Mme HAMOUCHI Yamina - M. LE LUDUEC Bernard - Mmes BOUCHON Délia - TUSSEVO Anne-Marie – MM. LELOUP Michel - SANTI Elie – Mme CARRE Véronique – M. DEVOIZE Bruno – Mme CAILLIE Albine - MM. SANDRINI Pierre - SIMONNOT Alexandre – DAGOIS Gérard
FORMANT LA MAJORITE DES MEMBRES EN EXERCICE

MEMBRES REPRESENTES :

Mme EL ATALLATI Karima	Procuration à	M. KOWBASIUK Nicolas
Mme FAIDHERBE Carole	"	M. CLEMENT François
Mme MICCOLI Lucie	"	Mme CHAPELLE Catherine
Mme PREVOT Vannina	"	M. GLUZMAN Régis
M. MASSI Jean-Claude	"	M. LECLAIRE Christian
Mme JEU Marie-Christine	"	Mme CARRE Véronique
M. TEMAL Rachid	"	M. DAGOIS Gérard

MEMBRES ABSENTS : Mme LAMAU Françoise – GUIGNARD Anita

SECRETAIRE DE SEANCE : M. GERARD Pascal est désigné à l'unanimité



REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE TAVERNY

DELIBERATION N° 34-2015-UR06 **DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 2 AVRIL 2015**

INSTAURATION D'UN PÉRIMETRE D'ETUDES ET DE SURSIS A STATUER N° 5 DANS LE SECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE ET VAUCELLES

Le Conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 111-7, L. 111-8, L. 111-10 et R. 111-47,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 123.3, L. 302-1 et R. 302-1-3,

Vu la loi n° 2000-1208 « Solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000,

Vu la délibération n° 2005-02dur01 du conseil municipal du 4 mars 2005 portant approbation du plan local d'urbanisme de Taverny,

Vu la délibération n° 2010-06DUR04 du conseil municipal du 1er octobre 2010 instaurant le périmètre n° 2 de sursis à statuer relatif à l'évolution de l'habitat à l'angle de la rue de la Tuyolle et de la rue de Paris,

Vu la délibération n° 2011-11DUR03 du conseil municipal du 16 décembre 2011 portant approbation du programme local de l'habitat,

Considérant que le Projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme de Taverny prescrit de maîtriser la croissance urbaine, de créer une offre de logements diversifiée, et de faciliter les circulations douces ;

Considérant que le quartier du centre ville ancien, des Coteaux et de Vaucelles fait l'objet d'une vaste étude de projet urbain initiée en février 2015 par la ville, qui impliquera éventuellement une opération programmée d'amélioration de l'habitat, éventuellement une reconfiguration du périmètre de la servitude AC1 de protection du monument historique (que constitue l'église Notre Dame de Montmorency), et un programme complet d'actions en matière d'espaces publics, de redynamisation commerciale, de stationnement et de circulation, ainsi que de mise en valeur de l'architecture ;

Considérant que le quartier du centre-ville ancien, qui est situé à moins de 500 mètres à pied de la gare de Taverny et qui dispose de places de stationnement, sera diagnostiqué dans le cadre de l'étude sur le pôle "gare" et sur le stationnement initiée par la ville en 2015 en coordination avec le STIF, et que cette étude pourrait donner lieu à un projet de travaux publics pour la place de la Gare et les abords de la gare de Taverny ;

Considérant que le quartier du centre ville ancien, des Coteaux et de Vaucelles pourrait être le lieu d'opérations d'aménagement d'ordre immobilier déséquilibrant l'habitat et le patrimoine historique du quartier de manière incohérente ou disproportionnée et susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution du projet urbain de la ville ;

Considérant que, dans l'intérêt général, des études préalables à toute opération d'aménagement doivent être menées sur un périmètre d'études appelé « périmètre n° 5 centre-ville / Vaucelles » ;

Considérant qu'avant d'autoriser un ou plusieurs projets immobiliers d'envergure, il convient que cette étude qui définit un projet urbain soit menée à son terme en identifiant des priorités d'interventions permettant ainsi, à la ville d'acter un projet urbain complet sur les quartiers du centre-ville ancien, des coteaux et de Vaucelles ;

Considérant que l'état actuel du règlement de la zone UA fixé dans le plan local d'urbanisme de Taverny, permet à des promoteurs immobiliers, s'ils détiennent plusieurs parcelles mitoyennes dans la zone UA, de déposer des demandes de permis de construire pour des immeubles conséquents (de plus de 20 logements par exemple) ;

Considérant en effet que la réglementation a facilité la densification des parcelles de cette zone et l'a rendu plus attractive pour les promoteurs. La loi ALUR du 24 mars 2014 a ainsi supprimé le coefficient d'occupation des sols et l'ordonnance du 3 octobre 2013 permet de déroger à la norme de stationnement du règlement du PLU pour les parcelles situées à moins de 500 m de la gare (codifiée à l'article L. 123-5-1-4° code de l'urbanisme) ;

Considérant que la réalisation d'opérations immobilières conséquentes pourraient avoir un véritable impact sur le logement, sur la carte scolaire, sur les équipements publics, et sur les circulations à l'échelle de ces quartiers ;

Considérant par ailleurs, que des mutations immobilières ont eu lieu ces dernières années à l'est de la rue de Paris dans le quartier de Vaucelles à proximité de Saint-Leu-la-Forêt. À l'angle de la rue de la Tuyolle et de la rue de Paris, un périmètre d'étude et de sursis à statuer a été instauré par délibération du conseil municipal du 01 janvier 2010 en anticipation d'une restructuration probable de l'îlot ;

Considérant que l'avenue de la Gare et la rue de l'Église sont des voies qui intéressent quelques investisseurs immobiliers depuis plusieurs années. Deux nouveaux immeubles avec commerces en rez-de-chaussée ont été construits avenue de la Gare tandis qu'un fleuriste a fermé. De nombreux logements sont mis en location dans des immeubles anciens qui nécessitent parfois beaucoup de travaux et d'entretien. De même, des petites copropriétés de moins de 11 logements sont repérés par l'État dans ce secteur comme étant en fragilité (source : Filocom 2011) ;

Considérant que ces mutations ne correspondent pas nécessairement au projet urbain de la ville qui sera connu une fois l'étude achevée ;

Considérant enfin qu'au centre de la rue de Paris, trois adresses sont l'objet de potentiels projets immobiliers. La première est située 196 rue de Paris et a donné lieu à un permis de construire qui n'a pas encore été concrétisé par une construction. La deuxième située 227-229 rue de Paris pourrait donner lieu à plusieurs appartements en lieu et place d'un ancien commerce, à l'issue d'un conflit d'héritage actuellement devant les tribunaux civils. La troisième concerne le cinéma et l'hôtel meublé à vendre au 207-209 rue de Paris. L'hôtel est à vendre depuis plusieurs années tandis que le devenir du cinéma pose question ;

Considérant que par ce périmètre, il n'est pas question de figer le tissu urbain ou de bloquer tel ou tel secteur, mais de vérifier et de prévenir que chaque construction s'insérera correctement à la fois dans le projet urbain qui sera défini par la ville, et contribuera par son esthétique (façades), ses caractéristiques écologiques et énergétiques, sa mixité fonctionnelle, à la mise en valeur du centre-ville et du quartier de Vaucelles ;

Considérant que le périmètre de sursis à statuer permet de surseoir à statuer en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme sans que cette décision soit négative ou positive sur toute demande d'autorisation de travaux, démolition, construction, installation ;

Considérant que l'instauration de ce périmètre est un outil juridique permettant uniquement de retarder toute décision sur toute demande d'autorisation de travaux, démolition, construction, installation vu les études d'aménagements en cours au moment du dépôt de ces demandes d'urbanisme.

Considérant que le Conseil municipal est compétent pour décider de surseoir à statuer dans un périmètre délimité et bien défini. Le périmètre n° 5 proposé dans la délibération doit donc être exhaustif et n'inclure qu'un nombre limité de parcelles ;

Considérant que cette décision prend effet à compter du caractère exécutoire de la délibération pour une durée de dix ans ;

Considérant que, s'il est prononcé sur une demande de permis de construire, le sursis dure deux ans.

Considérant que, conformément à l'article L111-8 du code de l'urbanisme, lorsque ce sursis sera expiré, ce sont les demandeurs de décision d'urbanisme concernés par ces périmètres qui devront confirmer, deux mois au plus tard après l'expiration, leur demande de décision auprès de la commune, puis c'est la commune qui devra statuer dans un délai de deux mois à compter de la confirmation ;

Considérant en conséquence la nécessité de fixer un périmètre de sursis à statuer dans le quartier Centre-ville et Vaucelles ;

Considérant l'avis rendu par la commission mixte équipement, urbanisme, développement économique et finances, service public, intercommunalité et logement, développement durable en date du 18 mars 2015 ;

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Gilles GASSENBACH, adjoint au maire délégué à l'urbanisme, aux travaux et à la voirie et sur proposition de Madame le Maire,

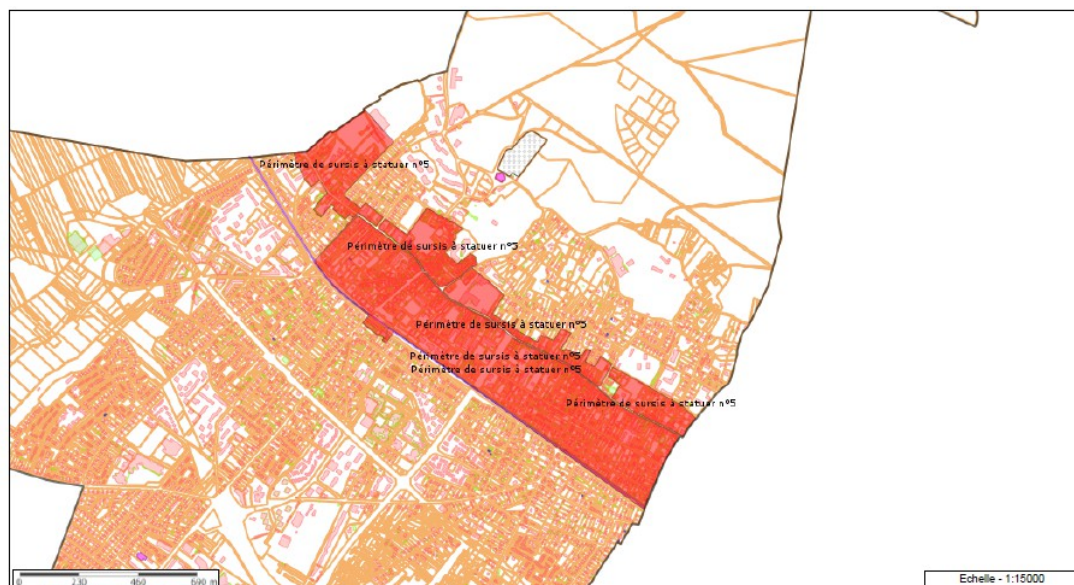
APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1 :

Au titre de l'article L. 111-10 du code de l'urbanisme, est pris en compte la mise à l'étude de projets de travaux publics et d'aménagements dans le cadre des études de programmation urbaine (étude centre-ville/les Coteaux/ Vaucelles et étude pôle "gare") et d'éventuelles opérations d'aménagement concernant l'habitat dans un périmètre délimité par les voies suivantes, tel que figuré sur le plan annexé à la présente délibération :

- rue de Paris, les parcelles de premier rang desservies par la rue de Paris, du n° 1 au n° 39 et du n° 2 au n° 318, à l'exception des n° 56, 58, 60, 62 et 64 de la rue de Paris,
- rue du maréchal Foch entre le n° 81 et le n° 157 et entre le n° 92 et le n° 176,
- avenue de la Gare,
- rue de l'Église entre le n° 1 et le n° 51 et entre le n° 2 et le n° 60,
- rue du Champ Notre-Dame entre le n° 3 et le n° 19 et entre n° 2 et le n° 8,
- rue Jean Jaurès,
- rue Gabriel Péri entre le n° 76 et le n° 92,
- rue Phanie Leleu,
- rue Pasteur,
- place de la Gare,
- rue du Départ,
- rue Ancelot,
- rue Rouen des Mallets,
- rue du colonel Conrad,
- rue de la Marée du côté pair,
- rue de Vaucelles du n° 4 au n° 5,
- rue de la Tuyolle aux n° 9, 12 et 14,
- ruelle des Jollies,
- sente des Grands Sentiers,
- ruelle des Houches,
- rue Menotte du côté pair du n° 4 au n° 20,
- rue Raymond Clauzel du côté impair entre le n° 3 et le n° 11,
- ruelle Huré,
- rue Ashburton (parcelles BX 207, 208, 196, 573),
- rue de Beauchamp du côté impair entre le n° 3 et le n° 21.

PÉRIMETRE N°5 DE SURSIS À STATUER CENTRE VILLE – VAUCELLES



Article 2 :

Un sursis à statuer à toute demande d'autorisation concernant des travaux, des constructions ou des installations situés sur les parcelles de ce périmètre pourra être opposé.

Article 3 :

La présente délibération cessera de produire des effets si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation d'une opération d'aménagement correspondante n'a pas été engagée.

Article 4:

Le périmètre n° 5 de sursis à statuer « rue de Paris - centre-ville ancien » n'inclut pas le périmètre n° 4 de sursis à statuer « Tuyolle-Paris » instauré par délibération n° 2010-06DUR04 du conseil municipal de Taverny du 1er octobre 2010.

Article 5:

La présente délibération sera annexée au plan local d'urbanisme et mise à disposition du public aux horaires habituels d'ouverture de l'hôtel de ville.

Article 6:

La présente délibération sera affichée en mairie pendant deux mois à compter de son caractère exécutoire.

Mention de cette affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département du Val-d'Oise.

Article 7 :

Madame Le Maire est chargée de l'exécution de la présente délibération, dont ampliation sera adressée à préfecture du Val d'Oise et à la sous-préfecture de Pontoise.

Article 8 :

La présente délibération sera publiée dans le recueil des actes administratifs et inscrite au registre des délibérations du conseil municipal de la ville de Taverny.

Article 9 :

La délibération peut faire l'objet d'un recours administratif devant Madame le Maire de Taverny dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise, sis 2-4 boulevard de l'Hautil à Cergy-Pontoise (95027) dans un délai de deux mois à compter de la publication de la délibération ou à compter de la décision de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

**Délibération mise aux voix :
Adoptée à l'unanimité**

**POUR EXTRAIT CONFORME,
Taverny, le 3 avril 2015
LE MAIRE**



Florence PORTELLI

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

095-219506078-20150402-34-2015-UR06-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/04/2015
Publication : 08/04/2015

Pour le Maire,
l'Adjoint délégué